



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Høfdingsvej 32-36, 2500 Valby A/S

Høfdingsvej 34, 2500 Valby

CVR-nr. 29 14 51 72

## Årsrapport

1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Henrik Egefeld Schimming  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 27. september 2018

### **Direktion**

Henrik Egefeld Schimming

### **Bestyrelse**

Jesper Egefeld Schimming  
Formand

Lars Rauschenberg Rejmers

Henrik Egefeld Schimming



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionærerne i Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. september 2018

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**John Mikkelsen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 26748



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby A/S Høffdingsvej 34 2500 Valby  CVR-nr.: 29 14 51 72 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Egefeld Schimming, Formand Lars Rauschenberg Rejmers Henrik Egefeld Schimming
<b>Direktion</b>	Henrik Egefeld Schimming
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b>	P.K. Ejendomme A/S



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -3.880 t.kr. mod 653 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.639 t.kr. mod 14.059 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-3.880.264</b>	<b>652.851</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	15.412.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.880.264</b>	<b>16.065.351</b>
Andre finansielle indtægter	7.812.410	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.293.116	-2.006.185
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.639.030</b>	<b>14.059.166</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.639.030</b>	<b>14.059.166</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.639.030	14.059.166
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.639.030</b>	<b>14.059.166</b>



## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	0	99.812.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	99.812.500
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>99.812.500</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.382.896	69.868
	Andre tilgodehavender	316.264	1.315.554
	Tilgodehavender i alt	15.699.160	1.385.422
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.565.241	1.041.400
	Værdipapirer i alt	3.565.241	1.041.400
	Likvide beholdninger	305.541	4.482
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.569.942</b>	<b>2.431.304</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.569.942</b>	<b>102.243.804</b>





## Balance 30. april

---

### Passiver

Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	18.521.249	15.882.219
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.021.249</b>	<b>16.382.219</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	2.555.851
Anden gæld	0	5.025.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	7.580.851
Gældsforpligtelser	0	68.899.118
Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.252	7.334.652
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.290.064
Selskabsskat	153.293	358.223
Anden gæld	289.148	398.677
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	548.693	78.280.734
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>548.693</b>	<b>85.861.585</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.569.942</b>	<b>102.243.804</b>

### 6 Eventualposter



## Noter

---

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af salg	0	15.412.500
	<b>0</b>	<b>15.412.500</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.293.116	2.006.185
	<b>1.293.116</b>	<b>2.006.185</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2017	131.517.018	131.517.018
Afgang i årets løb	-131.517.018	0
<b>Kostpris 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>131.517.018</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2017	-31.704.518	-47.117.018
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	31.704.518	0
Årets regulering til dagsværdi	0	15.412.500
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>-31.704.518</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>0</b>	<b>99.812.500</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2017	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2017	15.882.219	1.823.053
Årets overførte overskud eller underskud	2.639.030	14.059.166
	<b>18.521.249</b>	<b>15.882.219</b>



## Noter

---

### 6. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 6.891.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P.K. Ejendomme A/S, CVR-nr. 46164113 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Omlægning af regnskabsår

På grund af omlægning af regnskabsåret omfatter indeværende regnskabsår kun 4 måneder. Sammenligningstallene for foregående regnskabsår, som omfatter 12 måneder, er ikke tilrettet og er dermed ikke sammenlignelige.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Høffdingsvej 32-36, 2500 Valby A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Egefald Schimming

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-944036471456

IP: 212.98.xxx.xxx

2018-10-02 07:25:37Z

NEM ID 

## Lars Rauschenberg Rejmers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993291308338

IP: 176.222.xxx.xxx

2018-10-02 08:13:37Z

NEM ID 

## Henrik Egefald Schimming

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-192223484672

IP: 176.222.xxx.xxx

2018-10-02 08:15:38Z

NEM ID 

## Henrik Egefald Schimming

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-192223484672

IP: 176.222.xxx.xxx

2018-10-02 08:15:38Z

NEM ID 

## John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 152.115.xxx.xxx

2018-10-02 12:28:00Z

NEM ID 

## Henrik Egefald Schimming

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-192223484672

IP: 176.222.xxx.xxx

2018-10-02 12:34:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XMKYO-ZENES-506QQ-4NX12-QT15M-PIUW7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>